

Los orígenes de la publicidad inmobiliaria

SUMARIO: CONSIDERACIONES GENERALES: LOS DERECHOS ORIENTALES.—BABILONIA: PERÍODO ANTIGUO: La plaza oval y la serie ana ittishu. Hammurabi. PERÍODOS MEDIO Y NUEVO.—ASIRÍA: PERÍODO ANTIGUO: Tablettes de Assur. PERÍODOS MEDIO Y NUEVO: LOS Kudurrus. Los hititas. EL DERECHO HEBREO: El jubileo y el año sabático.—EGIPTO: DOMINACIÓN PERSA, GRIEGA Y ROMANA: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LAS DOS ÚLTIMAS ÉPOCAS.—GRECIA: ATENAS Y ESPARTA: LOS oroi.—CONCLUSIÓN.

La doctrina patria se ha asomado al fascinante mundo de la evolución histórica de la publicidad registral en raras ocasiones. Así vemos cómo Roca Sastre, en su edición sexta, apenas dedica tres páginas a estudiar los medios de publicidad utilizados en las transmisiones inmobiliarias de los pueblos primitivos y ofrece a la par que una excelente bibliografía un breve índice de estos medios que es el siguiente: publicidad por medio de inscripciones en piedras, losas u obeliscos; publicidad mediante pregones y edictos que daban a conocer a las comunidades las enajenaciones de los inmuebles, abriendo plazos para presentar reclamaciones por retractos; publicidad por medio de asistencia de cierto número de testigos en el acto de la enajenación o gravamen inmobiliario; publicidad consistente en la presencia o intervención de autoridades públicas y publicidad mediante catastros o archivos públicos. Por su parte, Lacruz apenas dedica dos páginas en su *Derecho inmobiliario registral* a estudiar la publicidad en Grecia y Egipto. Galindo y Escosura, en sus *Comentarios a la legislación hipotecaria de España y ultramar*, en su tercera edición, de 1986, sólo considera la legislación hipotecaria de Roma. José Manuel García, en su *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Civitas, Madrid, 1988, dedica ocho páginas a recoger algunos puntos de vista de diversos autores españoles que se han ocupado del tema. Por su parte, Gumersindo de Azcárate, en su *Ensayo sobre la historia de la propiedad*, Madrid, 1879, aporta ideas originales y siempre valiosas sobre la materia.

Entre los estudiosos españoles que se han ocupado monográficamente de este tema cabe citar a los siguientes: RAMOS FOLQUÉS: "LOS mojones del Ática o la publicidad hipotecaria en el siglo iv antes de Jesucristo", *RCDI*, julio-agosto de 1949, y "El Registro de la Propiedad egipcio según la literatura papirológica registral egipcia", *RCDI*, febrero 1961; ALVAREZ SUÁREZ: "Los orígenes de la contratación escrita", en *Anales de la A. M. del Notariado*, t. IV; Guillermo A. TELL Y LAFONT: "El Registro de la Propiedad en Egipto de la época romana" (conferencia pronunciada en la A. L. y J. de Barcelona, 1914); Pedro de CASTAÑEDA Y AGÚNDEZ: *El catastro en las antiguas civilizaciones*, Madrid, 1925, y Alvaro D'ORS: *Introducción al estudio de los documentos del Egipto romano*, Madrid, 1948.

Contrasta esta actitud con la adoptada por la doctrina italiana, francesa y alemana que han dedicado cientos de páginas al estudio e investigación de los mecanismos de que se sirvieran los pueblos primitivos para dar seguridad al tráfico de bienes inmuebles. En este sentido, pueden consultarse en Italia las obras de: S. PUGLIATTI *La Trascrizione*, 1957, Milano, Dott. A. Giuffré, obra de la que hemos tomado una parte importante de la bibliografía que citamos, y cuya detenida lectura ha inspirado la redacción de este trabajo; FURLANI: *La civiltà babilonese e assira*, Roma, 1929, y "recenti pubblicazioni sull raccolta di leggi assire", en *Revista de Estudios Orientales* (1921-3); "II diritti degli Hittiti", Milano, 1940 (conferencia); BONFANTE: *La leggi di Hammurabi*, Milano, 1903; MOSCATI: "Chi furono i semiti", en *Actas de la Academia Nazionale dei Lincei*, 1957; COLORNI: *Per le storia dellapublicità immobiliare e mobiliare*, Milano, 1954; VOLTERRA: *Diritto romano e diritti orientali*, Bologna, 1937; WOOLLEY: *Il mestiere delVarcheologo*, Torino, 1957; LUZZATI: *Della Trascrizione*, 3.^a ed., Torino, 1889; GIAN TURCO: "Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario", en *Obras Jurídicas*, I, Roma, 1947.

Por su parte, entre los estudiosos alemanes encontramos a los siguientes: SCHUPFER: *La legge di Hammurabi*, en Memoria a Lincei; SCHMIDTKE: *Der Aufbau der Babylonischen Chronologie*, Münster, 1952; KOHLER-UNGNAD: *Hammurabis Gesetz*, III, Leipzig, 1909; ERMANN: *La civilisation égyptienne*, trad. de Mathieu, París, 1952; ERMANN: *L'Egypte des Pharaons*, Fred. H. Wild, París, 1952; O. SCHRÖDER: *Altassyrische Gesetze*, 1990, vol. XXX de la Vissenschaftliche. Veröffentlichung des Deutschen Orientgesellschaft; FEHR: *Hammurabi und das Salische Recht*, Bonn, 1910; W. DITTENBERGER: *Sylloge inscriptionum graccorum*, Leipzig, 1920, 3.^a ed.; Ulrich VILCKEN: *Historia de Grecia en la perspectiva del mundo antiguo*, trad. de S. Fernández Ramírez, Madrid, 1942; LANDESBERGER B.: *Die Serie ana ittushu*, Roma, 1937; V.

STEINMETZER: *Die babylonische Kudurru* (Grenzsteine) als Urkundenform, 1922; SAN NICOLÒ: *Ungnad, Neu Babylonische Rechts und Verwaltungsurkunden*; Rechts und Verwaltungsurkunden des Berliner Museum, 1 Heft (conteniendo 117 documentos), Leipzig, 1928. Nuevamente editada con 785 documentos más en 1935, a cuya publicación siguió un glosario que vio la luz en 1937; MEYER: *Blüte und Niedergang der Hellenismus in Asien*, 1925; TAUBESCHLAG: "Die Gesichte der Reception des griechischen Privatrechts in Aegypten", en las *Actas del Congreso de Papirología* de 1935, Milán, 1936; SEDIL: *Demostische urkundenlehre nach der frühptolemaischen Texten*, Munich, 1937; WEISS: *Griechisches Privatrecht*, Leipzig, 1923; Otto EGER: *Zum ägyptischen Grundbuchwesen in Römischer Zeit*, Leipzig, 1909.

Entre los franceses cabe citar a los siguientes: CONTENAU-DHORME: *Les premières civilisations*, París, 1950; CONTENAU: *La civilisation d'Assur et de Babylone*, París, 1951; CAVAIGNAC: *Les Hittites*, París, 1950; DRIOTON-VANDIER: *UEgypte*, París, 1952; J. PIRENNE: *Histoire des institutions et du droit privé de l'ancienne Egypte*, Bruselas, 1934; BESON: *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, París, 1891; MASPERO: *Histoire ancienne de peuples de l'Orient*, 14 Ed., París; CUP: *Etudes sur le droit babylonien, les lois assyriens et les lois hittites*, París, 1929; DELAPORTE: *Le Proche-Orient antique*, París, 1948; BERTHOLET: *Histoire de la civilisation d'Israel*, París, 1953; JOYGUET-VANDIER: *Les premières civilisations*, París, 1950; BEAUCHET: *Histoire du droit privé de la république athenienne*, París, 1897; FUSTEL DE COULANGES: *La cité antique*, 8 Ed., París, 1870.

De todo ello podemos deducir que los estudios y monografías extranjeros sobre este tema son ciertamente muy abundantes frente a la escasez de los realizados por nosotros, a lo que tal vez haya contribuido la dificultad a veces insuperable con que se tropieza en su realización por falta de documentos específicos que obliga a tener que contentarse con indicios o datos aislados, o acaso por el tibio interés de nuestros hipotecaristas por los estudios históricos. Ya Ramos Folqués se lamentaba hace casi treinta años de que nuestro país sólo conocía la obra del profesor de Santiago Alvaro d'Ors antes citada. No existen traducciones ni ediciones de obras, ni ejemplares de revistas con los trabajos más interesantes. Ni en la Biblioteca Nacional ni en las de algunos Institutos de Investigaciones Científicas ni en las de centros culturales extranjeros establecidos en Madrid existen fuentes directas y son pobres en las literarias. Los datos que él ofrece están basados según nos dice en revistas extranjeras, que a veces no logra desentrañar o entender bien.

Hay quienes han mantenido la opinión, tal vez excesivamente rigurosa, de que el instituto de la publicidad inmobiliaria era desconocido por los

pueblos antiguos y que es producto de la sociedad moderna. Esta posición desconoce procedimientos y medios que presentan caracteres afines o analogías con los relativos a la publicidad inmobiliaria y los arrincona por entender que están inspirados en fines distintos, ignorando la heterogeneidad de fines de estos medios que surgidos para un fin determinado asumieron con el paso del tiempo, con mayor o menor intensidad, finalidades publicitarias.

Pero acaso sea más acertada la postura de aquellos otros que piensan que la publicidad de las transmisiones inmobiliarias es tan antigua como la misma propiedad inmueble, y así vemos cómo en los tiempos más lejanos de la historia del Derecho las transmisiones de inmuebles han estado siempre rodeadas de publicidad y sometidas a formas solemnes. En este sentido, dice Besson (1) que existe una clara relación entre los antiguos ceremoniales de las enajenaciones inmobiliarias y los sistemas de publicidad de nuestros días, lo que no quiere decir que la publicidad haya tenido la misma significación en los distintos momentos de su desarrollo. Entre el formalismo de los primeros tiempos y el de los modernos existe una oposición sensible de principios. Lo que hoy justifica la publicidad de las transmisiones es la necesidad de activar, a través de la seguridad del tráfico, el crédito territorial y el auge de los intercambios. Las formas antiguas de las transmisiones tenían otra finalidad. Prescritas en interés de la comunidad familiar para asegurar el ejercicio del derecho de control y de veto, esas solemnidades constituían una medida restrictiva a la libre circulación de la riqueza. Es imposible encontrar la menor huella de la idea de crédito y de protección a los terceros. Sólo lentamente y a través de la acción de las fuerzas económicas, la publicidad de las transmisiones se ha ido dirigiendo a su verdadero fin, y el interés de los terceros que había permanecido en la sombra ha podido pasar finalmente a un primer plano.

Conviene recordar que las legislaciones primitivas, como vamos a tener ocasión de ver seguidamente, estaban dominadas por la preocupación de conservar en las familias la propiedad inmueble que con la de los ganados y la de los útiles de labor constituían los elementos esenciales del patrimonio familiar. Cuando no estaba afectada la inalienabilidad absoluta, la propiedad inmueble sólo podía cambiar de mano con gran dificultad. Para su eficacia se requería la sanción de la comunidad y estaba rodeada de un gran número de formalidades y de actos simbólicos dirigidos no sólo a testimoniar solemnemente la existencia de la transmisión, sino a dificultar la libre circulación de los bienes.

(1) BESSON, Emmanuel: *Les Libres Fonciers et la Reforme Hypothecaire*, París, Delamotte Editeur, 1891, pág. 12.

Apunta Besson (2) que la historia del Derecho y la etnografía comparadas testimonian que la apropiación individual del suelo es desconocida en los pueblos nómadas o ganaderos. En este período el individuo sólo es dueño de los objetos que él mismo fabrica o de los que él captura, como la caza, la pesca, los frutos, las pieles de los animales que le servían de vestido. La propiedad inmobiliaria sólo empieza a aparecer cuando la vida agrícola sucede a la ganadera. En ese momento, la tierra regularmente cultivada constituye el dominio colectivo de la tribu que la ocupa. Convertida en sedentaria, la sociedad se divide en grandes familias, clanes o gentes y es en provecho de estos grupos que se produce la apropiación y así la comunidad familiar sucede a la comunidad de la tribu.

El grupo familiar de esta época no se circunscribe al círculo estricto de la familia moderna; es una aglomeración de familias, descendientes de un antepasado común, que gestiona su patrimonio bajo la autoridad de un patriarca o pater familias.

Esta constitución de la familia patriarcal excluye la apropiación privada de la tierra. Los inmuebles pertenecían a todos los miembros del grupo, tanto a los niños como a los ancianos. Forma parte del capital necesario para el trabajo en común. Es norma que este capital, que corresponde a las *res Mancipi* del Derecho romano, sea inalienable y sólo excepcionalmente puede venderse con el consentimiento de todos. Para que esta excepción se dé se requieren una serie de circunstancias desfavorables que pongan en peligro la existencia del propio grupo familiar. En todo caso, las ventas sólo son válidas si son consentidas por todos. No basta la mayoría, se precisa la unanimidad.

Es precisamente esta exigencia del consentimiento de todos la que constituye el punto de arranque, al menos históricamente, de la publicidad de las transmisiones. La propiedad inmueble individual se ha ido configurando desde entonces lentamente. Pero a pesar del triunfo de la propiedad privada, los derechos de la comunidad continuaron proyectando su sombra sobre las tierras apropiadas.

Para tener una idea aproximada de la propiedad inmueble y del formalismo de las transmisiones inmobiliarias no es a través del Derecho clásico como deben orientarse las investigaciones. Es en Oriente, en los pueblos que vivieron fuera del alcance de las razas superiores, en donde se puede intentar reconstruir, gracias a una observación minuciosa, las antiguas instituciones, que gracias a los anales de las naciones civilizadas podemos estudiar su existencia. El reciente hallazgo de una inmensa masa de papiros en Egipto y en Grecia, así como de diversas tablillas de inscrip-

(2) *Op. cit.*, pág. 13.

ciones en las excavaciones de las ruinas asrobabilónicas y el descifrado de las mismas, junto con el avanzado estado de los estudios científicos y de la investigación crítica, permiten hoy esbozar una serie de concepciones en torno a los pueblos primitivos, apoyadas en nociones reales, sacadas de pruebas irrefutables y precisas en número mucho mayor de las hasta ahora disponibles. Hallazgos que han venido a cambiar la visión que hasta este momento se tenía de la antigüedad, transformación que alcanza a todos los campos, de la filología al derecho, de la arqueología a la ciencia de las religiones e incluso a las valoraciones éticas de estos pueblos.

En el estudio e investigación de los derechos orientales, advierte Volterra (3), jugaron un papel importante dos hallazgos: el del famoso Libro Siro-romano del Derecho y el del Código de Hammurabi, documentos separados entre sí por milenios pero que por un extraño fenómeno aparecen relacionados, abriendo el camino para las más grandiosas hipótesis.

El hallazgo casual del llamado Libro Siro-romano, por Land, en 1862, constituyó el impulso principal para la investigación del origen oriental de las instituciones romanas. El libro contiene una colección confusa e incompleta de normas de derecho sucesorio y matrimonial. En los manuscritos recibe diversos nombres como leyes de los reyes cristianos victoriosos: Constantino, Teodosio y León, leyes laicas o leyes imperiales. Esta colección legislativa fue asequible a los juristas gracias a las traducciones y comentarios, una al alemán de Sachau, con notas de Bruns, y otra al latín de Ferrini.

En 1901, el encuentro de otro documento, fundamental para la historia de la humanidad, revolucionaba el campo de los historiadores del Derecho. En las excavaciones de la acrópolis de Susa, la expedición Morgan sacaba a la luz el famoso Código de Hammurabi, el más antiguo documento legislativo entonces conocido, que precedía en un milenio a otras legislaciones antiguas estudiadas por los juristas.

Ningún documento ha conmovido tanto a los estudiosos como éste, pues ha venido a subvertir de manera definitiva no sólo las ideas que se tenían del Derecho antiguo y de su desarrollo, sino también lo que podía considerarse como los dogmas sobre la civilización humana. Basta una mirada a la literatura que en pocos meses se formó en torno al Código, para ver rápidamente cómo en todos los campos de la ciencia de la antigüedad los estudiosos habían advertido, de repente, la importancia de este documento. Lo que más llamó la atención de los investigadores no orientalistas era que las normas de este Código no parecían primitivas, sino

(3) VOLTERRA, Edoardo: *Diritto Romano e Diritti Orientali*, Nicola Zanichelli Editore, Bologna 1937, pág. 35.

propias de una civilización moderna y espléndida, con instituciones públicas y privadas perfectamente desarrolladas que revelaban una profunda y sabia organización política, económica y social.

Los estudiosos han subrayado el influjo que el Código ha ejercido durante siglos después de la muerte de Hammurabi y pronto nuevas investigaciones vinieron a demostrar que no se trataba del más antiguo documento de derecho babilónico y que los orígenes de la mayor parte de sus instituciones se encontraban en una época bastante más remota.

En 1904 Wenger anunciaba con entusiasmo, como apunta Volterra (4), el vasto programa de investigación que se proponía ejecutar sobre la antigua historia del Derecho. Proyectaba ampliar el campo de los estudios romanísticos, comprendiendo los varios derechos de la antigüedad, de manera que se formara una historia general y unitaria del Derecho antiguo y de las relaciones jurídicas entre los pueblos, proclamando que sólo un estudio completo podría resolver los numerosos problemas.

Era, pues, la primera tentativa de encontrar un método de investigación, de encuadramiento de los varios estudios realizados desordenadamente en varias direcciones de forma que convergieran hacia un fin determinado. Diez años más tarde intentó llevar a la práctica este grandioso proyecto en su libro *Die Kultur der Gegenwart*. Un primer volumen del mismo lo dedicó a la "Allgemeine Rechtsgeschichte", que se ocupaba del derecho primitivo, del Derecho oriental y del Derecho greco-romano. La introducción, debida a Kohler, se ocupa del examen del origen del derecho y del derecho de los pueblos primitivos. Sigue un capítulo dividido en dos partes, la primera consagrada al estudio del derecho de los pueblos azteca, inca, malayo y mongol. Y la segunda analiza los derechos babilónico y asirio, egipcio, israelí, judaico, árabe e islámico, indio y budista, persa, armenio y japonés. Este capítulo también es debido a Kohler. El último es un estudio de Wenger sobre el Derecho de los griegos y de los romanos.

Deberían pasar muchos años antes de que el trabajo de Wenger fuera tomado en consideración por Ludwig Mitteis, el iniciador de los estudios sobre los derechos orientales. En 1917 Mitteis, según dice Volterra (5), avanzó su opinión sobre los estudios realizados hasta el momento sobre la antigua historia del Derecho. Las conclusiones a las que llegó —que figuran en su libro *Antike Rechtsgeschichte und Romanistische Rechtssudium*, traducida al italiano con el título de *Storia del diritto antico e studio del diritto romano* por el profesor Biondi— están impregnadas de un profundo escepticismo. La historia del derecho antiguo será una parte de la ciencia del derecho comparado o no existirá. Los datos de hecho conocidos

(4) VOLTERRA, *op. cit.*, pág. 49.

(5) VOLTERRA, *op. cit.*

son insuficientes para que los estudiosos puedan operar sobre un terreno seguro que les impida dejarse guiar exclusivamente por la propia imaginación.

Las tesis de Mitteis, conocidas en Italia bastante tardíamente, provocaron reacciones diversas. Por un lado, Carusi las criticó duramente, destacando que admitida la imposibilidad de una construcción unitaria del Derecho griego, era necesario entrar en el estudio de los derechos orientales cercanos a nosotros, insistiendo en la demostración de que los distintos sistemas jurídicos no serían tan diferentes entre sí como afirmaba Mitteis, sino que existiría entre ellos una innegable similitud. Con este fin sostiene que si entre el derecho babilónico y el romano existe evidentemente un hiato, los estudios de Derecho babilónico hubieran debido llevar inevitablemente al Derecho hebreo para reconstruir un proceso ininterrumpido y altamente interesante hasta el Derecho Romano.

Entre el Derecho hebreo y el romano existirían una serie de influencias recíprocas. El Derecho contenido en las XII Tablas, tal y como ha llegado hasta nosotros, aparece como un Derecho arcaico, propio de una sociedad primitiva, agrícola y pastoril en el que la autoridad de la *civitas* no se estableció, desde el punto de vista del Derecho privado, directamente sobre el ciudadano, sino a través de *pater familias*. Fue, en verdad, un derecho destinado a regular la vida pública y privada de una ciudad que conservaría durante todo el período republicano este carácter fundamental.

El derecho del Código de Hammurabi, el derecho asirio, el derecho egipcio, a partir de la V y VI dinastías, son por el contrario derechos llamados a regular la compleja vida de imperios grandiosos, perfectamente organizados y que deben asegurar la existencia de sociedades ricas industriales y comerciales. Estos derechos responden a exigencias absolutamente diferentes. Tienen detrás de sí un larguísimo y laboriosísimo proceso de desarrollo, regulaban instituciones industriales y comerciales que los romanos sólo conocieron en épocas muy modernas y a muchos siglos de distancia.

Volterra (6) cuenta cómo Bonfante, retomando el concepto que había expuesto en 1903 en su obra *Le Leggi di Hammurabi, Re di Babilonia*, subrayaba nuevamente en 1926, con encendidas palabras, que daban a conocer su admiración por el mundo romano, en su libro // *códice di Hammurabi e le XII Tavole*, cómo el Código de Hammurabi, confrontado con las XII Tablas, aclaraba la antítesis entre Oriente y Occidente, tanto en las relaciones económicas como éticas. A pesar de las apariencias el Código decemviral se caracteriza por su alta humanidad y por su sentido

(6) VOLTERRA, *op. cit.*, pág. 91.

de la libertad, la más genuina característica de Occidente y su verdadera fuerza. Igualmente reconocía que en las XII Tablas se encontraban las fuerzas vivas del progreso humano que acabaron triunfando sobre los valores del Código de Hammurabi, pensado para regímenes tecnocráticos y despóticos.

En este breve trabajo haremos un recorrido por aquellos pueblos antiguos que alcanzaron un grado más acabado de civilización y nos detendremos en el examen de Babilonia, Asiria, el pueblo hebreo, Grecia y Egipto, dedicando especial atención a aquellas manifestaciones de la publicidad inmueble más relevantes como los Kudurru, en Asiria y los oroi griegos, piedras que aunque mudas y calladas hablaban, y tendremos ocasión de observar el tránsito de las tabletas de barro de escritura cuneiforme a los papiros egipcios en lengua jeroglífica, copta y griega que eran manifestación del fabuloso mundo documental que conocieron los egipcios, propio de una sociedad culta en la que regía el principio de que todo acto importante de la vida debía ser documentado e inventariado.

Es pauta que puede estimarse general, como pone de relieve Pugliatti (7), realizar estas investigaciones con una triple proyección: en relación a la propiedad colectiva, a la propiedad individual y al desarrollo de los intercambios comerciales.

BABILONIA

Dividida geográficamente en dos partes: meridional o sumeria y septentrional o acadia. Los sumerios fueron los antiguos habitantes no semitas de Babilonia meridional, mientras los acadios de lengua semita habitaron el norte.

Los historiadores menos recientes denominaron Caldea a toda Babilonia debido a que la tribu de los caldeos en el período prebabilónico conquistó la supremacía política del país.

El predominio cultural de Babilonia fue sentido por todos los pueblos vecinos: elanitas, persas, medos, hititas, sirios, egipcios y árabes meridionales. Indirectamente su influencia se extendió hasta Grecia.

El período histórico de Babilonia se remonta al cuarto milenio antes de Cristo. A mediados del primer milenio Babilonia se convirtió en una satrapía persa para caer dos siglos después bajo el dominio griego. Los

(7) PUGLIATTI, Salvatore: *La Trascrizione*, Milano, Dott A. Giuffrè Editore, 1957, pág. 37.

documentos que se poseen sobre el derecho babilónico forman, como observa Cuq (8), dos grandes grupos: el primero comprende la recopilación de las leyes promulgadas por el sexto rey de la I dinastía hammurabi. Además, existe un gran número de documentos relativos a contratos y actos judiciales correspondientes a los tres siglos que van del año 2000 al 1700 antes de nuestra era. Los documentos del segundo grupo son bastante más recientes y corresponden al período que se abre el año 625, cuando Babilonia recupera su independencia después de estar sometida a Asiría, con la llegada del rey Nabopolasar y termina el año 538 con la conquista por el rey persa Ciro. Sin embargo, se consideran de este período los contratos en escritura cuneiforme del tiempo de los reyes persas y del mismo Alejandro Magno y de sus sucesores hasta el año 100 antes de nuestra era.

Del período intermedio quedan un número pequeño de documentos correspondientes a la III dinastía de los casitas. No cabe indicar los límites precisos de estos tres períodos, pues la cronología babilónica, a pesar de los recientes trabajos de que ha sido objeto, no permiten tal determinación.

La I dinastía babilónica no fue la que se estableció primero, sino la que eligió Babilonia como capital. Después de un millar de años Caldea estuvo sometida a reyes que tuvieron su capital, Kis, Lagos, Accadia, Ur, Uruk, Larsa e Isin. Las dinastías establecidas en estas ciudades fueron más o menos efímeras. Después de uno o dos siglos desaparecieron para dar paso a otras más potentes. La I dinastía tuvo igual suerte que las anteriores: duró sólo trescientos años.

El derecho que se aplicaba en tiempos de los reyes de Babilonia no es el derecho primitivo de Caldea. No cabría compararlo al antiguo derecho romano. En lugar de un derecho tosco como el de las XII Tablas, nos enfrentamos a una legislación ajustada a las necesidades de un pueblo de civilización refinada, que admitió la propiedad individual, la libertad de contratación y reconoció a la mujer una gran capacidad jurídica. El desarrollo de la jurisprudencia fue paralelo al del derecho. Los juristas no se contentaron con una interpretación literal de los textos legales, sino que intentaron descubrir el espíritu de las leyes.

A pesar de las alteraciones que las guerras produjeron periódicamente en Caldea, de los cambios de dinastía y de los desplazamientos de poder según que la supremacía correspondiese a los reyes de origen sumerio, elamita o amorrita, el derecho permaneció estable aunque no inmóvil. De vez en cuando un rey acometió el trabajo de corregir un abuso o de

(8) CUQ, Edouard: *Etudes sur le Droit Babylonien*, Librairie orientaliste Paul Geuthner, París, 1929.

mejorar la legislación para adaptarla a las nuevas circunstancias sociales o para suavizarla y humanizarla.

Los documentos jurídicos correspondientes a la I dinastía no son los más antiguos ni los únicos que se conocen sobre el derecho de Caldea, pero por su número, por su variedad y por el interés que ofrecen, desde el punto de vista científico, constituyen el conjunto más importante que el de las otras épocas.

Antes de Hammurabi otros reyes se habían propuesto una tarea análoga: Urukagina, rey de Larsa hacia el año 2000; Gudea, rey de Lagos en el año 2600.

La reforma acometida por Hammurabi tuvo un alcance mucho mayor que las anteriores. Se hizo necesaria por el engrandecimiento del reino. Hammurabi anexionó al país de Acadia el sur de Caldea y una parte del Elam. Los reyes de Asiría le reconocieron como soberano. Se dio el título de rey de cuatro regiones del mundo: de Acadia, en el norte; del Elam, en el sur; de Amurru, en el oeste, y de Subartu y Gutí, en el este.

Hammurabi promulgó el Código en los últimos años de su reinado, que duró cuarenta y tres años. El Código permaneció siendo la base del derecho babilónico en las dinastías posteriores e incluso en la época neobabilónica, cuando después de un paréntesis de dos siglos se restableció en Babilonia un reino indígena.

Las recopilaciones de leyes realizada en Babilonia por el rey Hammurabi no nos ha llegado íntegramente. El bloque de diorita sobre el cual se grabó el texto y que se conserva en el Louvre ha sido bruñido en su cara anterior no se sabe por qué razón. Faltan las columnas 17 a 23. Un número de artículos que se estima entre 35 y 40 han desaparecido. El descubrimiento de fragmentos de ejemplares del Código ha permitido conocer alguno de estos artículos.

Existían, sin duda, copias del Código en los templos de las principales ciudades del reino. El del Louvre correspondía al templo de Sippar, hoy Abu Habba, cerca de Bagdad. Mide dos veinticinco de altura y tiene un perímetro en su base de uno noventa metros.

Independientemente de las normas propiamente dichas que figuran en el Código, se encuentra, en diversos textos de la I dinastía y en el mismo Código, la cita de leyes reales.

Se aprecian, como enseña Alvarez (9), tres períodos históricos en relación con las fuentes jurídicas que se poseen.

El **período antiguo** de su historia estuvo dominado por los sumerios,

(9) ALVAREZ SUÁREZ, Ursicino: "Los orígenes de la contratación escrita", *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, pág. 23.

que pusieron las bases del imperio mesopotámico, que fue dirigido por el pueblo acadio. Su fundador, Sargón el Antiguo, introdujo en el imperio una administración centralizada que fue perfeccionándose con el paso del tiempo. En este período es particularmente notable la tercera dinastía de Ur, fundada por Ur-nammu, durante la cual se ordenó redactar una recopilación de las leyes de su tiempo. De esta misma época poseemos varias fuentes jurídicas de tipo sumerio: la llamada Placa Oval, que publica una reforma del Derecho vigente, y la serie "ana ittishu" o conjunto de siete tablillas que contienen una colección de frases sumerias relativas a fórmulas de negocios jurídicos y de leyes que constituyen una importante obra instructiva destinada a los notarios mesopotámicos. La primera dinastía de Babel, fundada por Sumu-abum, adquiere para nosotros la máxima importancia, por la obra legislativa del quinto sucesor del fundador, Hammurabi, que vivió a principios del segundo milenio antes de Cristo. Fue considerado como el más grande rey de la antigua Mesopotamia y como una de las figuras más eminentes de la historia universal. Fue un gran administrador. Entre sus méritos está el de recopilar las leyes de su tiempo, recopilación que ha llegado íntegra hasta nosotros con el título de Código de las leyes de Hammurabi, redactado en lengua acadia, con 250 artículos y que nos permiten reconstruir la vida jurídica de su tiempo.

La importancia de esta recopilación no puede escapar a nadie. Se ha destacado que el descubrimiento de las leyes sumerias, acádicas, babilónicas y asirías prueba la existencia de una ley común mesopotámica alrededor del tercer milenio antes de Cristo. Sólo una larga tradición pudo haber llevado a aquel Derecho de Hammurabi que con razón se puede calificar de expresión viva de una civilización evolucionada apoyada en un Estado sólidamente organizado.

A la primera dinastía de Babel siguió el **período medio** de dominación extranjera de los casitas que duró casi dos siglos y que constituyó un período de decadencia y de retroceso de la civilización babilónica. El imperio se cuarteó y tanto los egipcios como los mitanos y los hititas contendieron por su dominación. Entre tanto Asiría surgió y se reafirmó como Estado independiente. Son escasos los documentos que poseemos de esta época.

Con la desaparición de la dinastía de los Casitas aparece una nueva dinastía cuyo fundador fue Nebucadrezar I. En el 729 a.C. Tiglat Pileser IV de Asiría se proclamó rey de Babilonia y las dos coronas pasaron a su sucesor Salmanasar V. Inútilmente los babilonios intentaron una revuelta contra Sargón II, cuyo sucesor, Senacherib, destruyó la ciudad de Babel que fue reconstruida por su hijo Assarhaddon. Este dividió el imperio entre sus dos hijos: al mayor le asignó Babilonia y encabezó una

rebelión contra el menor Assurbanipal, al que encomendó Asiría y de la que resultó vencer el último y que en el año 648 conquistó Babel.

A la muerte de Assurbanipal, Nabopalar se proclamó rey de Babilonia y fundó el reino neobabilónico o caldeo. Pero en el año 539 a.C. Babel fue tomada por los persas, lo que supuso el fin de la gran Babilonia, convirtiéndose en una provincia del Imperio persa.

El **período nuevo** comprende, pues, dos etapas: una de dominación caldea y otra persa. En la segunda etapa se deja sentir la influencia del helenismo y en ella se sitúa la dominación macedónica de Alejandro Magno y la de los seleúcidas. Luego se pasa a la dominación de los arsácidas y de los partos, hasta que Babilonia se convierte en provincia romana.

Durante este período, dice Alvarez (10), se acusa de nuevo una gran abundancia de documentos, hasta la época de los arsácidas alrededor de los siglos II y I a.C. en que cesan los hallazgos, probablemente a consecuencia del desuso de las tabletas de barro y de cuñas, como instrumentos de la escritura. Las fuentes que poseemos de este período han sido publicadas por San Nicolo y Ungnad, pero su abundancia no se corresponde con el escaso conocimiento que poseemos de las disposiciones positivas de este tiempo.

En esta segunda etapa se llevaron a cabo algunas reformas legislativas de las que no tenemos restos, por lo que no puede realizarse un contraste entre los documentos y el Derecho positivo. Sí cabe hacer, en cambio, apunta Alvarez (11), un estudio comparativo entre los documentos cuneiformes babilónicos y los papiros egipcios, cobrando de esta manera la dominación persa una importancia excepcional para la Historia del Derecho.

Con el dominio persa se fue abriendo paso en Babilonia el influjo del helenismo, a pesar de que tras el filohelenismo de los reyes arsácidas, que sucedieron a los seleúcidas, se produjo en Asia Menor y en Egipto una apreciable reacción contra la influencia griega, que hizo que el helenismo quedara enquistado en medio del país.

Los tres primeros siglos de la Era Cristiana representan en la historia jurídica de Mesopotamia una agudización de la tendencia orientalista, que irrumpe en el nuevo Imperio nacional persa de los sasánidas y traspasando las fronteras del Asia Menor, y en contacto con el helenismo, se infiltró en el Derecho Romano tardío.

(10) ALVAREZ, *op. cit.*, pág. 25.

(11) ALVAREZ, *op. cit.*, pág. 26.

ASIRÍA

En período histórico Asiría era una provincia de Babilonia que adquirió la independencia a la caída de la primera dinastía de Babel en 1758 a.C. El imperio asirio se afirmó con Tiglat Pileser I, bajo cuyo mandato Asiría se convirtió en una de las grandes potencias del Asia Anterior. Pero sus sucesores no fueron capaces de mantenerlo. Nuevo esplendor adquirió bajo Assurnazirpal, que condujo muchas campañas victoriosas. En el 612 Nínive cayó por obra de Chiasar, rey de los medos, y Asiría desapareció como Estado y como nación.

En su estudio se distinguen las mismas tres épocas que en el Derecho babilónico. Tan sólo debe advertirse que el **período antiguo** comienza un milenio y medio más tarde que el babilónico y se prolonga hasta algún tiempo después de que comience el período babilónico medio; y, en cambio, el período asirio medio termina antes que el correspondiente de Babilonia, pero posee tal abundancia de fuentes que compensa, según Alvarez (12), el pequeño número que nos ofrece Babilonia en el mismo período. Entre ellas debemos destacar las tabletas halladas en Assur, que contienen una colección de normas jurídicas. Esta especie de Código asirio, unido a los numerosos documentos que poseemos, permiten reconstruir la realidad jurídica de este período. Igualmente corresponde a esta época el Código Hetita. Tanto el código como los demás documentos hallados en lo que fue biblioteca de los reyes están redactados en idioma acadiano o en idioma hetita, que ha logrado ser comprendido gracias a los esfuerzos del profesor de Praga Hrozný y al de Oslo Marstrand. El Código es posiblemente una obra privada que nos ha llegado en dos redacciones y un total de 200 artículos.

El **período nuevo** que se extiende del 750 al 610 a.C., en que desaparece el Imperio asirio en manos de los persas, ofrece gran importancia para el Derecho privado. El numeroso grupo de documentos que tenemos no sólo permite reconstruir la situación jurídica de aquel tiempo, sino que su comparación con los documentos babilónicos hace posible apreciar hasta qué punto influyó Asiría, durante los últimos años de su vida política en la evolución jurídica de Babilonia sometida entonces a aquélla.

Observa Pugliatti (13) que todos estos pueblos, llegados a un cierto nivel de civilización, conocieron la distinción entre bienes que interesaban a la comunidad y los que interesaban sólo a los particulares, y que aunque en Babilonia no se llegó a una clasificación por categorías abstractas, no hay duda de que con referencia a ciertas cosas singulares se creó un

(12) ALVAREZ, *op. cit.*, pág. 28.

(13) PUGLIATTI, *op. cit.*, pág. 45.

régimen jurídico distinto. Se ha podido por ello, afirmar que las fincas rústicas y las urbanas (también los esclavos) eran bienes que de alguna manera interesaban al Estado. Existían en todas las ciudades archivos u oficinas en las que se conservaban planos de las ciudades con indicación de los edificios y de las fincas que les correspondían. Igual relación existía con los bienes rústicos.

Es difícil determinar la función específica de estos archivos, pero es bastante significativo que cuando se producía cualquier contestación se recurría a los mismos para resolverla. Se trataba de oficinas o archivos catastrales a los que se podía acudir para resolver los problemas derivados de la propiedad inmueble.

En la antigua Babilonia se alternaron y entrecruzaron la propiedad pública, la propiedad familiar y la propiedad privada. Esta última se afirmó bastante temprano y, en consecuencia, ya en época antigua se conocieron actos de enajenación entre vivos. Se poseen datos relativos a ventas anteriores a Hammurabi que prueban la existencia de una propiedad privada en la época de la primera dinastía babilónica.

La propiedad colectiva, especialmente la familiar, había dejado huella sobre la propiedad individual por medio del derecho de retracto que en la época de la primera dinastía babilónica tenía una eficacia reducida; el propietario podía disponer de la cosa y el derecho de retracto quedaba paralizado por medio de una cláusula especial y aunque los familiares podían volver a comprar la finca debían soportar las condiciones del tercero que en ocasiones exigía un precio exorbitante.

Notable pareció la introducción de un procedimiento solemne, que vino a sustituir en orden al rescate la simple restitución en dinero que se realizaba en origen. En días determinados en lugares públicos, en presencia del pueblo, se hacían publicaciones que se repetían cierto número de veces. Luego se redactaba el acto del retracto en la que se precisaba que las partes no tenían ninguna reclamación que hacerse por razón de la finca transmitida.

Aunque este procedimiento presentara caracteres exteriores de publicidad y apareciera para un fin determinado no tardó en convertirse en un instrumento de general aplicación y fue adaptado para liberar a la propiedad de gravámenes eventuales y de derechos de la comunidad.

En el Derecho asirio se conoce un texto del período 1390-1190 a.C., en el que se describen las formalidades necesarias para la venta de casas y campos en la ciudad de Assur, después extendidas a todas las ciudades asirias. La importancia del texto es incontestable y a pesar de la oscuridad de algún punto cabe deducir que la publicidad fue reglamentada con precisión en varias fases. Y esto importa más que ninguna otra cosa cualquiera que fuera la razón que hubiera llevado al legislador a establecer

una disciplina jurídica tan minuciosa. Para darnos cuenta de la importancia del texto seguido conviene tener presente que tanto en Asiria como en Babilonia el Estado y la Administración estuvieron óptimamente organizados.

En la historia de la propiedad inmueble se distinguieron, como hemos señalado ya, dos fases principales cada una con un régimen jurídico distinto. El régimen de la propiedad colectiva y el de la propiedad privada. En el primero la tierra sobre la que se asentaba la tribu era puesta a disposición de las familias que la componían. Tenían el disfrute temporal pero no el poder de disposición. En un momento posterior cada familia ocupaba una parte del suelo durante un tiempo indefinido. El jefe tenía la obligación de conservarla y a su muerte pasaba a sus hijos. Era la propiedad familiar. Era inalienable *inter vivos* y transmisible sólo *mortis causa*. Estas limitaciones desaparecieron en una tercera etapa. El propietario disponía libremente de la tierra, que le pertenece a él y no a la familia. Era el régimen de la propiedad individual.

Cada uno de estos regímenes constituye un progreso con relación al anterior. No se puede decir que la evolución de la propiedad inmueble haya sido igual en todos los pueblos. Hoy la propiedad colectiva de la tierra subsiste en ciertos territorios de África y de Asia. Por el contrario, en Babilonia, en donde la propiedad individual se admite en la primera dinastía, se observa un retroceso parcial hacia la propiedad de la tribu en la III. Esta singularidad ha sido revelada, como observa Cuq (14), por una serie de pequeños monumentos llamados Kudurrus, conocidos desde hace mucho tiempo. Las excavaciones de Susa han permitido aumentar su número. Pero su significado no ha podido ser precisado más que gracias a interpretación del P. Scheil de las inscripciones grabadas en los mismos. Su estudio es importante para la historia de la propiedad inmueble.

La propiedad privada fue conocida muy pronto en Caldea tanto para las fincas rústicas como urbanas y para los bienes muebles. La propiedad presenta en esta época los rasgos distintivos de la propiedad individual con ciertos vestigios del régimen de la propiedad familiar para los muebles y sobre todo para los inmuebles. A la muerte del padre, los bienes muebles se transmitían a los hijos, que los distribuían entre ellos por partes iguales, aunque procedieran de matrimonios distintos. Las hijas eran excluidas de la sucesión paterna como en el régimen de la propiedad familiar. Pero esta exclusión sólo tenía valor teórico. En la práctica, la hija recibe en forma de dote, con motivo de su matrimonio, el equivalente a su parte en la herencia.

En cuanto a los inmuebles la inalienabilidad que caracterizó a la pro-

(14) CUQ, *op. cit.*, pág. 77.

piedad familiar no era más que un recuerdo. La ley atenuó el rigor del principio autorizando la venta entre vivos en dos casos: para pagar deudas y para hacer donaciones a la mujer o a una hija.

Los kudurrus del Museo del Louvre

Las excavaciones realizadas en Susa por J. Morgan se han hecho célebres, como apunta Cuq (15), gracias al descubrimiento del Código de Hammurabi. Este hallazgo, cualquiera que sea su importancia, no debe hacernos olvidar los otros documentos encontrados y cuya clasificación metódica permite conocer el estado de la civilización caldea antes y después de Hammurabi. Entre estos monumentos depositados en el Louvre, en la nueva Galería de antigüedades del Emal y de Caldea, hay varios que atraen la atención. Son unas grandes piedras ovoideas, de caliza negra, blanca o amarillenta, de 0,45 a 0,68 metros de altura, de 0,20 a 0,32 de ancho y de un espesor de 20 centímetros.

Estas piedras llevan en la parte superior o en una de sus caras bajorrelieves representativos de toda una suerte de divinidades. En la parte inferior y en las otras caras están inscritos los actos del rey donando la tierra a un particular en recompensa de los servicios prestados o a un hijo del rey. Tres de ellas contienen juicios relativos a los mismos confirmando el derecho del donatario.

Todas ellas designan de modo preciso los linderos de la propiedad concedida por el rey. De ahí el nombre de la piedra sobre la cual se ha grabado el contrato, y por extensión del contrato mismo. Se trata de los kudurrus, palabra que significa lindero o límite. En un kudurru se lee: "indicación de linderos para la eternidad". El Louvre guarda 24 piedras de color claro.

Los kudurrus no eran desconocidos antes de las excavaciones llevadas a cabo en Susa por Morgan. Fue en Bagdad, a orillas del Tigris, en donde se halló el primer kudurru. Se la llamó piedra Michaux, por el nombre del que la encontró. En la segunda mitad del siglo pasado se encontraron en Caldea otras piedras que están, unas, en el Museo de Berlín; otras, en Constantinopla, en Filadelfia y en Londres. En ocasiones, se han considerado como kudurrus ciertas piedras que presentaban exteriormente el mismo aspecto pero que tenían un objeto distinto. Así una contiene una carta de franquicia de Nabucodonosor I, rey de Babilonia, después de vencer a los elamitas. En recompensa a los servicios prestados en el campo de batalla por el jefe de la tribu *karzi yakku*, el rey les devuelve la indepen-

(15) CUQ, *op. cit.*, pág. 81.

dencia de la que gozaban antes de ser vencidos por los elamitas en el distrito de Ñamar.

Sólo en la mitad de los kudurrus encontrados se conserva el texto. Los kudurrus del Louvre, encontrados entre 1858 y 1905, han sido descritos por Morgan con sus correspondientes dibujos en el tomo I de las *Memoorias de la Delegación en Persia*. Los textos han sido publicados y traducidos por el P. Scheil en el tomo II de la misma colección. Los kudurrus de los restantes museos han sido descritos en la obra de Schrader. Su estudio presenta un doble interés para la historia de las religiones y para la de la propiedad inmueble. Los textos contienen el nombre de un gran número de dioses. Se ha llegado a contar hasta cuarenta y cinco en una inscripción. Los bajorrelieves revelan los símbolos bajo los cuales están representados. Hoy no hay duda de que las esculturas representan los dioses invocados en el texto. ¿Cuándo se utilizaban los kudurrus y qué información suministraban?

Era costumbre en los pueblos de Asiría, del Elam y de Caldea escribir los contratos en tablas de arcilla. Las partes interesadas y a veces los testigos ponían su sello. En defecto de sello clavaban la uña en la masa tierna. Los derechohabientes conservaban en su poder las tablillas. En ciertos casos el uso de las tablillas era considerado insuficiente. Cuando un acto o contrato afectaba a un número grande de personas o debía tener una larga duración era necesario su exposición al público. El ladrillo resultaba muy frágil. El contrato era grabado en piedra. Los kudurrus terminan siempre con una larga fórmula en la que se amenaza con la cólera divina a los que de cualquier manera desconocieran el derecho de los adquirentes.

Estas piedras linderas constituían un medio de publicidad. Se colocaban en el campo del comprador. Se ha dicho que los emblemas y las inscripciones en toda la superficie de la piedra impedían colocarla hundida en el suelo. Pero esto no es cierto, ya que la parte inferior de la piedra estaba concebida para su fijación en el suelo. Al mismo tiempo, se hacía una copia del original que se depositaba en el templo bajo la protección de los dioses.

Todos los kudurrus del Louvre han sido encontrados en las ruinas del templo de Susa. No debe pensarse que fuera allí donde primeramente se depositaran, pues debieron ser llevados por uno de los reyes elamitas que saqueó Caldea.

Aunque el kudurru servía de medio de publicidad del acto adquisitivo no fue esa su verdadera razón de ser. La publicidad no fue en Caldea condición de validez del contrato como ocurría en Derecho griego. Los kudurrus tenían como objeto principal colocar la adquisición bajo la protección de los dioses. En Caldea como en Grecia y en Roma los mojo-

nes de los campos eran puestos bajo la salvaguarda de los dioses. Tenían un carácter sagrado. En buen número de kudurrus aparece invocado el dios Ninib "señor de los mojones y de los linderos". Esta invocación es distinta de la que se refiere a los dioses protectores del acto adquisitivo grabado en la piedra. Poco a poco la segunda invocación se fue convirtiendo en la más importante. En lugar de colocar los kudurrus en las fincas se adquirió la costumbre de colocarlos en los templos ante la imagen de los dioses invocados por el propietario. El kudurru se convirtió así en una piedra conmemorativa y a menudo recibió el nombre de "naru".

Colocado en el campo o depositado en un templo, dice Cuq, el kudurru no era un simple mojón que señalaba los límites de la finca. Había algo más. A la cabeza de una inscripción de una de las piedras se lee que los linderos de la finca habían sido señalados para siempre. He aquí una indicación que nos revela el uso normal del kudurru. Se utilizaba no para la atribución temporal de un campo a una familia, sino cuando la atribución era definitiva como consecuencia de la constitución de la propiedad privada. El kudurru representaba el tránsito de una finca en régimen de propiedad tribal a un régimen de propiedad privada. Presentan dos rasgos distintivos: bajorrelieves simbolizando diversas divinidades y anatemas e imprecaciones contra el que se opusiera al derecho del adquirente. Eran usados en una época en que la autoridad de la ley era impotente para asegurar el respeto a la propiedad.

En la época casita, la propiedad de la tribu convivió con la propiedad privada. La coexistencia de la propiedad individual y la de la tribu suscitó dificultades. ¿Cómo explicar esta forma de propiedad en pueblos con una civilización avanzada y que desde hacía siglos practicaba la propiedad privada? ¿Cómo colocar bajo la protección de los dioses los derechos de adquisición en un pueblo en que la autoridad de la ley desde Hammurabi estaba establecida tan sólidamente? La propiedad privada se conoció en Caldea desde el siglo xxvi bajo el rey de Acadia, Manitusi, y resultaba extraño encontrar en Caldea la propiedad de la tribu dieciséis siglos después.

En caso de discusión, el título hacía fe en derecho. La propiedad privada estaba, pues, garantizada por la ley. Los tribunales tenían a su cargo la obligación de hacerla respetar. Parece como si en esta época los kudurrus no tuvieran razón de ser. Allí donde se contaba con la protección de la ley no hacía falta invocar la cólera de los dioses en caso de perturbación. Pero, sin embargo, también se conocen kudurrus relativos a esta época histórica. ¿Se trataba entonces de una costumbre general? Parece que no. El uso de los kudurrus para la propiedad privada tenía un carácter accidental, como parece derivarse de los monumentos que se han conservado. Estos kudurrus presentan dos notas: primera, la fórmula imprec-

toria está dirigida a los hermanos, hijos y familiares del transmitente, acaso porque la propiedad privada conservaba en esta época uno de los rasgos distintivos de la propiedad familiar: el derecho de retracto. Y segunda, los actos de enajenación entre particulares grabados en los kudurrus tenían en ocasiones sanciones muy enérgicas. El que los impugnaba incurría en una sanción igual al décuplo del precio de la cosa. El empleo del kudurru se explica, insinúa Cuq (16), por ciertas circunstancias particulares. La tierra transmitida limitaba con el territorio de varias tribus o estaba en una situación fronteriza expuesta a ataques enemigos. Acaso los kudurrus de esta época intentaran facilitar al derechohabiente un título más resistente, menos fácil de destruir que si estuvieran inscritos en una tablilla de arcilla incluso revestida de funda protectora. Como los kudurrus se hacían por duplicado, contenían una copia del contrato original, que podría ser un documento privado o un título judicial o administrativo.

Los kudurrus del Museo británico

El Museo británico posee desde hace casi cien años una colección de pequeños monumentos en piedra dura procedentes de Caldea que presentan rasgos que les hacen fácilmente reconocibles. Son piedras ovoideas de 0,30 a 0,60 metros de altura, de 0,20 a 0,27 de anchura y de 0,18 a 0,20 metros de grosor. Llevan bajorrelieves representando divinidades y una inscripción cuyo inciso final contiene imprecaciones contra el que las destruyera o las hiciera desaparecer.

De los 23 kudurrus del Museo británico, doce se conservan sólo parcialmente y corresponden a la III, IV, VIII y IX dinastías; cuatro son del período neobabilónico y seis de época desconocida.

LOS HITITAS

Entre los pueblos de la antigüedad que alcanzaron un alto grado de civilización y tuvieron parte importante en el desarrollo de los acontecimientos históricos hay que considerar a los hititas, cuya historia sólo ha empezado a conocerse hace poco tiempo. Prescindiendo del período protohistórico, el antiguo imperio hitita es coetáneo de la primera dinastía de Babilonia. La traducción griega de la Biblia, llamada de los Setenta, usa el término XETT IOS, que la Vulgata traduce por Hethaeus. Los asirios

(16) CUQ, *op. cit.*, pág. 54.

conocían a este pueblo con el nombre de HATT; los egipcios que no escribían las vocales lo conocieron con el nombre de HT.

El pueblo hitita se estableció al principio en el sur de Anatolia. Poco a poco fue conquistando grandes extensiones de Asia Menor, Siria y del norte de Mesopotamia. El apogeo de su poderío se sitúa en el siglo xm antes de nuestra era, momento en el que los reyes hititas concluyeron tratados de paz con los faraones egipcios.

A partir del descubrimiento, hecho en 1906 de la Biblioteca de los reyes hititas como consecuencia de las excavaciones de Bogahz-keui, dice Pugliatti (17), se ha recuperado gran cantidad de documentos entre los cuales figura una recopilación legislativa.

En las ruinas del palacio real y del vecino templo se han encontrado más de diez mil fragmentos de tablillas de arcilla en escritura cuneiforme, de las que trescientas están redactadas en lengua acádica y las demás en lengua hitita. La mayor parte de estas tablillas se encuentran en el Museo de Constantinopla y otras en el Museo de Berlín. El Museo británico posee una colección de estas tablillas procedentes del comercio.

Durante largo tiempo no se pudieron utilizar los documentos descubiertos en Bogahzkeui, a causa de la dificultad experimentada en entender la lengua hitita. Dice Cuq (18) que el anuncio de la publicación de las leyes hititas ha suscitado la cuestión de saber si en el estado actual de la ciencia se podrían traducir textos de una cierta extensión y, caso afirmativo, cuál sería el valor de estas traducciones aplicadas a los textos legislativos. Se trata de dos cuestiones distintas, una competencia de los lingüistas y la otra de los juristas. En el primero de los temas recuerda P. Scheil que las excavaciones de Bogahz-keui han constituido la clave del descifrado gracias a diecisiete vocabularios babilónico-hititas y añade que si este tipo de descubrimientos aumenta nos encontraríamos en el camino de descifrar los textos hititas cuneiformes y a través de éstos los textos hititas jeroglíficos. Las investigaciones del profesor de Praga, Hrozny, y de Oslo, Manstrader, permiten hoy tener confianza en la interpretación de los textos.

La traducción de las leyes hititas fue hecha simultáneamente por alemanes y franceses con resultados coincidentes, y aunque su contenido no contiene ninguna indicación formal de su fecha ni del rey que la promulgó, las traducciones están de acuerdo en relacionar estas leyes con el período al que pertenecen las otras tablillas encontradas en la biblioteca real, es decir, en los siglos xiv y xm antes de Cristo. Hrozny piensa que son obra

(17) PUGLIATTI, *op. cit.*, pág. 461.

(18) CUQ, *op. cit.*, pág. 461.

de Suppiluliuma, uno de los grandes reyes conquistadores del siglo xiv. Esta colección no constituye un cuerpo sistemático ni un complejo de disposiciones nuevas. En materia de propiedad, parece que regía casi exclusivamente el régimen de la propiedad privada con huellas casi insignificantes de propiedad colectiva.

La propiedad fundiaria presenta caracteres feudales y aparece como una concesión hereditaria con la carga de prestar servicios militares. Exigía una ceremonia solemne, de carácter religioso, a fin de que la tierra fuera puesta bajo la tutela de los dioses. La adquisición de un campo ya consagrado requiere una ceremonia más sencilla. El usurpador de un campo delimitado y consagrado es culpable de ofensa a los dioses.

EL DERECHO HEBREO

El predominio del fin religioso que se observa en la vida de este pueblo se muestra asimismo en lo tocante a la propiedad.

No cabe duda alguna, observa Azcárate (19), acerca del carácter público y nacional de la propiedad, pues se trata de la tierra prometida por Jehová y que distribuye Josué entre las tribus por partes iguales, con exclusión de la de Leví, a la que tocaron, en cambio, 48 ciudades y el derecho al diezmo. Con esta distribución de la propiedad entre las tribus y más tarde entre las familias se aspira a mantener la igualdad dentro del seno del pueblo hebreo y alejar para siempre el pauperismo. Para evitar las desigualdades que el movimiento social tenía que dar lugar estableció Moisés el llamado jubileo, en cuya virtud cada cincuenta años volvían todas las propiedades a la familia primitiva a que habían pertenecido, dado el carácter temporal atribuido a las enajenaciones (20).

Al lado de esta institución hay otra, el año sabático, que se refiere a la par a la propiedad inmueble y a la mueble; a la primera, en cuanto al parecer, era obligación de los judíos el dejar de cultivar la tierra uno de cada siete años, ya para dar descanso a ésta, ya para que así pudiera cohonestarse otra de las desigualdades que eran siempre inevitables, autorizando a los necesitados a servirse de los productos espontáneos de aquélla; y a la segunda, en cuanto que en el año sabático se perdonaban todas

(19) G.º DE AZCÁRATE: "Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa", t. I, Madrid, *Rev. Legislación*, 1879, págs. 34 y sigs.

(20) Lev. XXV, 22 "Terra non vendetur in perpetuum, quia mea est, et vos advenae et coloni mei estis".

Gen. II, 2 "Revertur homo ad possessionem suam et unusquisque rediet ad familiam pristinam".

las deudas, así como concluía la esclavitud de los hebreos, que a diferencia de la de los extranjeros, era temporal.

Que esta organización de la propiedad tenía una relación inmediata con la concepción religiosa del pueblo hebreo es algo que salta a la vista. La tierra es de Jehová, el cual la da a su pueblo y éste debe utilizarla para mantenerse en las condiciones en que había nacido y, por tanto, con una completa igualdad entre todos sus miembros. No debe sorprender esta pretensión de mantener la igualdad entre los hebreos. Según su concepción religiosa y su cosmogonía todos los hombres eran iguales, pero ellos eran el pueblo escogido; de aquí que cuando se trata de los hebreos se mostraba siempre este espíritu y tendencia a la igualdad, mientras que con los extranjeros sucedía todo lo contrario.

Los hebreos no conocieron el testamento, que tomaron mucho más tarde, probablemente de los romanos, cuando la jurisprudencia rabínica para llenar vacíos de la ley mosaica aplica el testamento cuando no hubiera o no se conociera ninguno de los parientes llamados por Moisés a la sucesión. Se conocía además el principio de primogenitura, que queda reducido más tarde a percibir el doble de los demás. A su lado figuraba el principio de masculinidad hasta el caso de las hijas de Salphad que pidieron a Moisés que se les diera parte de la herencia de su padre, desde cuya fecha se concedió a las hembras la herencia, pero cuando no hubiera varones y sobre una base de igualdad entre ellas. Todo esto, junto con el retracto gentilicio y con el que podía utilizar el mismo vendedor, demuestran que la propiedad ha sido colectiva o social en un principio y que se desenvolvió siguiendo el mismo camino que en los demás pueblos de la antigüedad.

Dice Gianturco, citado por Pugliatti (21), que el sistema de publicidad de las transmisiones no podía surgir de una ley como la mosaica que había ordenado el régimen político y familiar sobre la inalienabilidad de los campos que sería consecuencia del antiguo sistema de propiedad familiar de la tierra.

Pero cualquiera que fueran las razones de esta inalienabilidad, ésta no era absoluta. El Derecho judío admitió la permuta, así como las ventas fiduciarias, cuya eficacia cesaba, como hemos señalado, con el año jubilar, fecha en que todos recuperaban su propiedad. Se habla también aquí de propiedad colectiva, pero esta afirmación debe ser tomada con cautela porque se trata más bien de afirmaciones de la propiedad divina sobre la tierra. El Señor, hablando a Moisés en el Sinaí, le dijo: "La tierra es mía" y al mismo tiempo le dijo que las ventas no debían ser definitivas, debiendo admitirse el rescate.

(21) PUGLIATTI, *op. cit.*, pág. 56.

Se ha afirmado que en este Derecho no tiene sentido la publicidad como no sea para procurar a los adquirentes la conservación de la prueba de adquisición. La contratación delante del pueblo, aunque otra fuese la finalidad específica que la demandaba, ciertamente conseguía el resultado de hacer públicas las adquisiciones. Este resultado se conseguía sin la necesidad de mecanismos de publicidad específicos.

EGIPTO

Egipto ofrece un interés excepcional en la historia de los Derechos de la antigüedad. Con razón ha dicho Wenger (22), que la historia de ningún derecho, como la de Egipto, proporciona en una serie de estratos simultáneos y sucesivos el juego de coexistencia y sucesión de una serie de esferas jurídicas, la indígena, la helénica y la romana, entremezcladas y separadas a la vez. No siempre es posible deslindar por ello en el estudio de sus instituciones jurídicas lo que debe ser atribuido al derecho egipcio de aquello que es producto de influencias extrañas.

Durante la época Tinita, Egipto, dice Ballesteros (23), se organizó en la forma que había de perdurar a lo largo de su historia, sin que la fijeza básica de sus instituciones fundamentales se opusiera al enorme poder de asimilación y de progreso que fue siempre el rasgo distintivo del pueblo egipcio. Precisamente la solidez de su cultura se basa en aquella sabiduría innata para fundir todo lo nuevo en el marco de sus costumbres inmutables proporcionando a todo un carácter egipcio *ofacies nilótica*.

Egipto se convirtió pronto en un Estado centralizado dirigido omnímodamente por el rey con el auxilio de una numerosa corte de funcionarios. Equivalían éstos a la verdadera nobleza del país y destacaban entre ellos los "amigos del rey", que ejercían las funciones principales. La vida del país estaba concentrada en torno a la persona del rey y de su corte. El monarca estaba considerado como encarnación humana de la divinidad y hasta su nombre tenía tal carácter sagrado, que no se le llamaba directamente por él, sino con una perífrasis que significaba la gran casa, "per aa", de donde vino el nombre de faraón. Un complicado ceremonial rodeaba todos sus actos y estaba obligado a asistir a numerosas fiestas religiosas porque se creía que la presencia del rey aseguraba la prosperidad del país y la fertilidad de la tierra. Este poder mágico que rodeaba a su persona se extendía a su residencia. Semejante endiosamiento no eximía al soberano

(22) Citado por ALVAREZ en su obra, pág. 33.

(23) BALLESTEROS, M. y ALBORG, J. L.: *Historia universal*, Ed. Gredos, 5.^a ed., 1970, pág. 61.

de los más estrictos deberes: por el contrario, estaba obligado a respetar sus propias leyes y su alta misión se justificaba por el deber de procurar la prosperidad de sus subditos.

Existía una doble administración, central y provincial. La central dirigida por dos cancilleres puestos al frente del Alto y Bajo Egipto. La cancillería real regulaba minuciosamente por escrito todos los actos de gobierno, hacía cada dos años inventario general de todos los bienes muebles e inmuebles, llevando la contabilidad general de todos los gastos y de la recaudación de los impuestos.

Estos archivos y los numerosos creados en los templos permitieron un poderoso desarrollo de la escritura que evolucionaba cada vez hacia formas más simples. Influyó igualmente el empleo de papel, fabricado con hojas de papiro y el de la tinta. También el Derecho fue fijado por escrito, pero sus textos no han llegado hasta nosotros.

La administración provincial nos es menos conocida, pero sabemos de la existencia de un gobernador real en cada zona o provincia encargado de la inspección, conservación y mejora de los canales y de fomentar el cultivo de la tierra y consecuentemente de incrementar la riqueza del suelo y los ingresos del tesoro.

Bajo el imperio menfita se afianzó más aún la centralización de la monarquía, incrementándose el carácter divino del rey. Apareció el cargo de primer ministro, jefe de la administración central y por cuyas manos pasaban todos los actos importantes del Estado. El rey era el centro del Estado, alrededor del cual se organizaba la vida administrativa del país. En esta época el rey se encontraba en el momento más alto de su poder. En un principio sólo él era poseedor de la tierra, pero como consecuencia de numerosas donaciones del soberano se vino a constituir un régimen feudal.

El sistema de gobierno de los faraones se constituyó sobre la base de la división del reino en un cierto número de regiones bien delimitadas a la cabeza de las cuales era colocado un MONARCA. A partir de la V dinastía se empezó a configurar una tendencia clara hacia la sucesión hereditaria del cargo de monarca; algunos de los monarcas se hicieron tan poderosos que fueron considerados reyes: tuvieron una corte, numerosos funcionarios, ejercieron funciones religiosas, jurídicas y militares. Así de un estado burocrático rígidamente organizado se pasó al final a una estructura descentralizada en grado sumo de tipo casi federal.

En el imperio medio se produjo una reacción. Mentouhotep III procedió a la supresión de los monarcas hereditarios.

En el nuevo imperio se asistió a la formación de un feudalismo de origen extranjero y de corte militar. El ejército de mercenarios se convirtió en la potencia principal del Estado y se inmiscuyó de diversas maneras en

la administración. Al propio tiempo se desarrolló la propiedad de los sacerdotes y la de los templos, acaparando al final de esta época la mayor parte de las rentas del Estado.

En todas las épocas de su historia Egipto tuvo una vasta y compleja organización político-administrativa y burocrática. La base y el instrumento indispensable de esta compleja organización fue la escritura y el documento. Estaba profundamente arraigado y generalizado el principio de que lo que no podía ser documentado no existía. Todo acto era documentado, incluso las cartas de negocios llevaban una apostilla aconsejando su conservación como documento acreditativo. Esta tendencia a escribir, registrar, inventariar, adquiere a nuestros ojos el carácter de una manía. Esta pasión por la escritura está presente en toda la historia del pueblo egipcio y no sólo en las épocas más cercanas a nosotros, sino que también en el Antiguo y en el Medio se escribieron tantos papiros como en el Nuevo Imperio. Algún autor ha dicho que los egipcios eran un pueblo grafómano. Basta observar los cuadros de las antiguas tumbas: ya se trate de medir el grano, de contar el ganado; siempre están presentes los escritos. Ellos aparecen siempre, acurrucados en el suelo, teniendo en la mano el rollo de papiro o la tablilla de madera sobre la que escriben y el estilete. Es de todos conocida la estatua del escriba existente en el Louvre.

La administración se apoyó en el documento, en el texto escrito. La necesidad de conservación de los documentos impuso la formación y la organización de archivos. En el Antiguo Imperio los archivos reales, en los que se conservaba, entre otros documentos, los decretos reales, los títulos de propiedad, los contratos y los testamentos estaban a cargo de los visires. En el Nuevo Imperio los títulos de propiedad fueron confiados al mismo visir, que tenía poderes de control y de examen y poderes jurisdiccionales en última instancia en caso de controversia entre los propietarios.

Existía en el olimpo egipcio, desde los tiempos más remotos, un dios escriba, el dios Thot. Era el dios del orden jurídico, celador de su mantenimiento. A esta divinidad se atribuyó la redacción del primer Código egipcio que se remonta a una época prehistórica, y la invención de la escritura.

Los reyes de la I dinastía dispusieron y realizaron el censo de la población de los distritos occidentales, septentrionales y orientales. Tales censos, bajo la II dinastía se realizaban cada dos años y servían de base a la cronología oficial. A partir del tercer rey de esta dinastía el censo de la población se completaba con el inventario general de todos los bienes del país, que constituía la base para la distribución de los impuestos.

Documentos relativos a la III dinastía atestiguan la existencia de un catastro. La determinación y el cobro de los impuestos constituyó la base de la política real. En la IV dinastía los propietarios debían presentar una

declaración que era controlada por la casa real. La función de distribución de las cargas fiscales se combinó con el servicio público relativo a la creación de los títulos de propiedad. La existencia del catastro en la época ptolomaica resulta exhaustivamente probada. Su finalidad era típicamente fiscal, ya que el tributo gravaba las tierras, y el reparto de la carga tributaria encontraba su base en la toma de datos. No parece que los impuestos fundiarios fueran uniformes, ya que la organización burocrática permitía la determinación del *quamtum* del tributo según la clase de tierra, que estaban clasificadas según les afectara las crecidas del Nilo.

Existía además un impuesto general sobre las casas y otro sobre los esclavos.

En orden a la transmisión de inmuebles, con referencia a la *época anterior a la alejandrino-ptolomaica*, parece que a partir del reinado de Bochoris se realizaba mediante dos actos: la venta verdadera y el pago del precio. Se formalizaba en documento privado o en escritura notarial pero siempre en presencia de testigos. Con el segundo acto el adquirente entraba en posesión de la finca transmitida, acto que se realizaba ante los tribunales. Se encuentran en estas formalidades serios elementos de publicidad evitando, con ello, los graves peligros que pueden alcanzar a los terceros.

Durante *la etapa alejandrina* —que empezó al terminar la dominación persa en el año 323 a.C., fecha del fallecimiento de Alejandro Magno, Ptolomeo Lago, general de Alejandro, a quien correspondió la administración de Egipto en el reparto de los diadocos, se convirtió en rey de Egipto fundando la dinastía de los Ptolomeos o Lagidas— Egipto acogió en sus entrañas el Derecho griego, que provocó modificaciones importantes en las instituciones egipcias, que a su vez produjeron cambios importantes en el ordenamiento jurídico heleno. Durante la dominación griega la población de Egipto era abigarrada y mixta, pues abundaban elementos extranjeros, persas y judíos; se estructuró en dos grupos opuestos: la griega y la egipcia, diferenciación que trascendió al campo jurídico. Vigente el principio de personalidad del Derecho, los egipcios continuaron aplicando su Derecho indígena, siguieron contratando ante sus notarios y redactando sus negocios jurídicos según sus propias normas, como se puede apreciar en los papiros demóticos. Sus litigios se ventilaban ante Tribunales especiales. En la jurisprudencia ptolomaica se distingue el derecho indígena egipcio y el extraño, "Politikoi Nomoi", designación amplia y difícil de precisar, que encerraba dentro de sí todo el derecho no indígena, emanado del gobierno ptolomaico y que comprendía el derecho griego que se aplicaba la población helénica pero que no se identificaba enteramente con él.

Parece indudable que debieron existir influencias mutuas entre el Derecho griego y el egipcio, como acaso las hubo también entre los derechos

orientales y el propio Derecho egipcio en la época de la dominación persa.

En lo relativo a las transmisiones inmobiliarias, a los derechos reales de garantía y a los sistemas de publicidad se revela el influjo decisivo del Derecho griego y su recepción en el Derecho egipcio. Conviene recordar a estos efectos la progresiva difusión de la contratación escrita en el Derecho griego y la costumbre que se convirtió en ley de depositar los documentos en archivos privados y después públicos; a esta tendencia que se iba fortaleciendo en el Derecho griego respondía el Derecho egipcio con la costumbre multisecular de documentar todos los contratos. Con razón se ha dicho que los egipcios desde su origen fueron ardientes adoradores de la escritura y que la forma escrita era para los egipcios norma que no tenía excepción. Debe añadirse que los egipcios eran apasionados de los archivos y de su organización, así como de la conservación de los documentos.

Son estas las premisas sobre las cuales se desarrolla la venta de tierras y de cosas en el Derecho alejandrino.

La fuente de la que se han obtenido más noticias es el papiro de Halle, cuya integración ha dado lugar a agrias polémicas.

Las lagunas del texto no permiten fijar con precisión la actividad que debieron realizar los "*Tamiai*", por lo que los estudiosos han tenido que dedicarse a conjeturas en base a las cuales se ha tratado de entender el texto del papiro. Algunos han defendido la idea de que los "*tamiai*" tenían por misión compilar y tener expuestas al público las escrituras relativas a la contratación de inmuebles. Esta registración o "*anágrafe*" tenía una clara función publicitaria.

Según la doctrina dominante, la forma primeramente establecida para la eficacia de las transmisiones inmobiliarias fue la de la "*katagrafé*", consistente en la redacción del contrato por parte de funcionarios públicos, con objeto de transmitir al comprador todo el derecho perteneciente al vendedor sobre la finca. Redactado el documento, de acuerdo con la voluntad de ambas partes, se producía la transmisión, con independencia del cumplimiento de los pactos contractuales especialmente el pago del precio. Es éste un pacto del máximo interés porque supone una derogación del Derecho griego, según el cual el pago del precio constituía el único presupuesto y la causa de la transmisión.

Como se ve, la compraventa en el Derecho alejandrino pasaba por dos fases: la redacción del documento privado que recogía las particularidades del contrato y que era comunicado al "*tamiai*", después del pago de una tasa, y la redacción por estos funcionarios del documento público o "*Katagrafé*".

Estos documentos eran previa ordenación, conservados y custodiados en el archivo de los "*tamiai*". La prueba de la eficacia de la adquisición se

valoraba a través del documento del que resultaba el pago de la tasa. Si no se probaba su pago no era válida la adquisición.

Dice Alvarez (24) que el origen del registro de documentos debe ligarse a la tributación fiscal. La obligación de someter los documentos al registro viene atestiguada desde el año 231 a.C. Los ptolomeos crearon una serie de impuestos sobre los negocios jurídicos de entre los que destaca el que gravaba las transmisiones de propiedad y la constitución de derechos de garantía. Se liquidaba y cobraba el impuesto en el momento de otorgarse el documento, dejando constancia de su pago en el propio documento o expidiendo un recibo independiente por el banco del rey.

En la época de **dominación romana**, que abarca los tres primeros siglos de nuestra era, el Registro de la Propiedad no es, como apunta Tell y Lafont (25), que extracta, como él mismo indica, la obra de Eger *Zum Ägyptischen Grundbuchwesen in römischer Zeit*, una ilusión de arqueólogo, sino una institución real, con grandes semejanzas con las análogas de los pueblos más avanzados.

Eger es el continuador de una literatura rica sobre la materia y de trabajos de sabios, entre otros el del célebre Mitteis que le facilitaron el camino y que unía a los conocimientos y fina investigación del más paciente arqueólogo el espíritu y la comprensión del Derecho de un jurista moderno. La conquista romana de Egipto se produjo en el año 30 a.C, en tiempos de Octavio Augusto, merced a una intervención militar de César. Los romanos organizaron Egipto sobre la base de instituciones griegas e introdujeron el griego como lengua oficial. A los dos núcleos de población griega y egipcia antes citados se unió el romano. Los romanos continuaron utilizando su propio Derecho, como se aprecia en los papiros de la época. El Derecho Romano se dejó influir en Egipto por el helénico, de tal modo que el *ius gentium* que aplican los ciudadanos romanos en Egipto ofrece notas diferenciadoras del que se aplicó en Roma. La Constitución de Antonio Caracalla (212), que concedió la ciudadanía a todos los súbditos del Imperio, con posible excepción de los dediticios, tuvo naturalmente aplicación en Egipto. La publicación de esta Constitución no supuso, contra lo que pudiera pensarse, la unificación jurídica del Imperio y la extensión del Derecho Romano a todas las provincias. Se comprende que era difícil desarraigar del espíritu del pueblo las normas jurídicas por las que habitualmente se regía.

Los numerosos documentos de esta época de dominación romana permiten afirmar que existían en Egipto, con carácter jurídico, dos clases

(24) ALVAREZ, *op. cit.*, pág. 69.

(25) TELL Y LAFONT, Guillermo: *El Registro de la Propiedad en Egipto en la época romana*, Conferencia Acad. Legisl. y J., Barcelona, 1914.

de archivos que conviene distinguir cuidadosamente y que se encuentran mencionados en una larga lista de papiros. Son la "biblioteke demosion logon" y la "enkteseon biblioteke". El primero tenía como misión la conservación de las declaraciones, que desde los tiempos de Augusto se hacían en períodos de catorce años. Este censo se hacía casa por casa, con expresión de sus habitantes y servía de base a la percepción del impuesto por cabezas. En él se conservaban los documentos oficiales que se extractaban de las declaraciones hechas por los particulares ante las oficinas catastrales, las listas de contribuyentes con indicación de sus bienes y las cuentas del Estado. También se guardaban los documentos acerca del cobro de varios tributos y las cuentas de las administraciones provinciales.

La centralización administrativa reveló muy pronto ciertos inconvenientes prácticos: no todas las personas podían hacer o pagar los gastos de un viaje a Alejandría. Se hizo necesario la descentralización. A tal fin la "biblioteke demosion logon" se dividió en dos secciones, una de las cuales continuó desarrollando las funciones originarias y la otra comenzó a ocuparse de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Así es como nació el segundo archivo, semicivil o semiadministrativo, dirigido por funcionarios públicos, los bibliofilakes, en el que se archivaban las adquisiciones de inmuebles. No se sabe si procedía de alguna institución faraónica o si fue importación de los griegos en la época ptolomaica, pero lo que sí se puede afirmar es que los romanos se limitaron a regular o tal vez a restablecer lo que el pueblo egipcio, desde siglos, practicaba.

Esta división de funciones, que no puede remontarse más allá del año 55 d.C., tuvo lugar simultáneamente en todos los distritos. Se aprovechó el personal existente y al frente de ambas secciones se puso un funcionario único. Pero la nueva sección fue tomando un auge creciente y empezó a demandar una organización autónoma, separación que se produjo en momentos distintos en cada uno de los distritos. Nació así la "Biblioteke ton enkteseon". Este segundo archivo que supone, en palabras de Bonfante (26), la más acabada organización de publicidad inmobiliaria del mundo antiguo, fue diseñado por los romanos en Egipto, un pueblo que se había caracterizado en el período clásico por una extraña hostilidad hacia todo régimen de publicidad. Para explicar su nacimiento debe recordarse cuanto se ha dicho de la "anagrafe", de la "katagrafé" y del catastro y su utilización para fines del Derecho privado en la época ptolomaica.

El documento más importante referido a ella es el llamado "Petición de Dionisia". El acto, conservado en un papiro, es del año 186 d.C. Es una especie de memoria defensiva que una tal Dionisia presentó contra su padre, donante de varias fincas, que le había demandado judicialmente.

(26) Citado por PUGLIATTI en su obra, pág. 107.

La demandada opuso, entre otras razones, para defender las fincas, que el acto estaba debidamente inscrito en el Registro.

Este archivo aparece mencionado en los Edictos de los Prefectos Marco Meteo Rufo y de Flavio Sulpicio Similis, que revelan la existencia de un completo ordenamiento jurídico de la publicidad inmueble a través de la inscripción.

Algún estudioso ha insinuado que la "Biblioteke ton enkteseon" era un catastro de la propiedad inmueble rústica y urbana, con doble función: la de fijación de los impuestos y la de determinación de la propiedad inmueble. Pero, recientemente, se ha demostrado que es totalmente distinto del otro archivo y que su génesis se debió a las diferencias entre el sistema formalista romano de la mancipatio, la sponsio y la stipulatio y el espiritualista helénico de libertas absoluta contractual que podrían haber creado graves problemas en materia de transmisión de inmuebles y que impuso la necesidad de que se generalizara el uso del documento. La ordenación romana de Egipto, inspirándose, con sentido realista, en las exigencias y recursos ambientales, organizó el nuevo archivo, utilizando los medios y la estructura ya existentes en el período ptolomaico.

En las diversas clases de tierras existentes muestran los documentos que nunca las tierras de dominio público fueron objeto de registro, mientras que las tierras de dominio privado y las cedidas a los soldados, que con el tiempo debían convertirse en verdadera propiedad, sí estaban sujetas a registro. El dominio de las otras tierras estaba fuera de contratación.

En cuanto a la técnica seguida cuando se quería realizar una enajenación o gravamen era la siguiente: el disponente debía obtener del Registrador la correspondiente declaración o epistalma, relativa al derecho del transmitente que se entregaba a los interesados para su entrega al Notario que debía autorizar el documento proyectado. La petición al Registro era una garantía para el futuro adquirente, por cuanto la expedición de un "epistalma" impedía la expedición de otro relativo a la misma finca. Los documentos que tenían por objeto hacer constar las mutaciones o transferencias efectuadas daban lugar a anotaciones en el Registro que recibían el nombre de apógrafos. Los titulares de derechos no inscritos podrían solicitar la anotación de su Derecho; acto que recibía el nombre de "parazesis".

GRECIA

Son conocidas, según Alvarez (27), las dificultades con que se lucha para el estudio de este Derecho dado la escasez de fuentes de que se dispone. A los franceses debe atribuirse los primeros trabajos de investigación en este campo, pues fueron ellos quienes abrieron el camino por el que hoy marchan los nombres de los principales cultivadores. Aun dando por resuelta la posibilidad de hablar de un derecho griego y no de los derechos griegos, la exposición del sistema jurídico de este pueblo apenas cuenta con otras fuentes que algunos informes forenses de oradores atenienses, las glosas compuestas varios siglos más tarde por gramáticos y lexicólogos e inscripciones de leyes y negocios jurídicos. Con tan escasas fuentes se comprenden los esfuerzos de los investigadores para lograr reconstruir el mundo jurídico de este país.

Frente a la tesis de que los griegos, al contrario de otros pueblos, conocieron y practicaron desde la más remota antigüedad la propiedad privada —institución que junto a la de la familia y a la de la religión doméstica tuvieron en su origen una relación manifiestamente inseparable—, es lo cierto, dice Azcárate (28), que los repartos de tierras, las comidas en común de uso universal en Grecia símbolo del carácter religioso de la asociación humana y el carácter inalienable de esa misma propiedad que prohibía las nuevas adquisiciones a fin de mantener de forma indefinida el estado determinado por la primitiva distribución, así como la atención prestada al interés social y común de las tribus, la ausencia del testamento y los principios de primogenitura y de masculinidad muestran, en cambio, que la propiedad empezó en Grecia como en los demás pueblos, siendo primero de la tribu y después de la familia.

Tanto en la república de Esparta como en la de Atenas el descubrimiento del derecho de propiedad fue parecido. Cuando Esparta apareció en la historia, la propiedad había salido de la comunidad primitiva y pasado a manos de la gens. En el seno de aquella sociedad se constituyó una aristocracia que por su reinado despótico originó graves conflictos sociales, que intentó resolver Licurgo, desterrando la insolencia, la envidia, la maldad y el lujo, y las dos pestes todavía más antiguas y peores de la república, la opulencia y la pobreza, persuadiendo a los ciudadanos a que pusieran en común todo el terreno e hicieran con el dinero una división para que vivieran siendo todos iguales entre sí y con igual fortuna. Se autorizó el testamento, por virtud de una ley propuesta en tiempo de Agis, por el éforo Epidates; se autorizaron las dotes antes prohibidas, lo cual,

(27) Página 32.

(28) *Op. cit.*, págs. 53 y 55.

junto con el poder suceder las hijas a sus padres, dio lugar a que llegara a pertenecer la mayor parte de la riqueza a las mujeres y a alcanzar la propiedad de las dos quintas partes del territorio, rompiendo así la igualdad, que fue fundamento de la reforma de Licurgo. Estallaron guerras entre ricos y pobres que se resolvieron merced a una coalición de los reyes con los últimos que se tradujo en la aprobación de dos leyes, una abolviendo las deudas y otra ordenando un nuevo reparto de tierras.

En Atenas tampoco son conocidos los orígenes de la propiedad, pues mientras unos afirman que el Estado fue dueño de toda la tierra y que la dividió entre los ciudadanos sin reservarse derecho alguno, otros atendiendo al modo de formarse la república estiman inaceptable esa opinión.

Plutarco cuenta cómo el Ática (29) estaba dividida en familias, cada una de las cuales vivía con independencia absoluta con su jefe hereditario que era a la vez sacerdote y Juez, las cuales se fueron asociando hasta constituir las ciudades.

Que la propiedad era de la gens o cuando más de la familia lo demuestra que en Atenas existía la primogenitura, era inalienable el patrimonio, desconocido el testamento y prohibida la dote. También en esta república surgió la desigualdad que amenazaba resolverse en luchas entre los eupátridas y eldemos, pero el célebre Solón, con unas reformas oportunas, impidió que llegaran a estallar, siendo Atenas la única ciudad griega que se libró de este flagelo.

La primera manifestación de la publicidad en el Derecho griego, según Pugliatti (30), se remonta a la costumbre de celebrar las ventas en el mercado. Pero debe tenerse en cuenta que cada ciudad adoptó su propio sistema, tratando de conseguir de una manera diferente esa exigencia de publicidad. En Thurii regía la regla según la cual la compraventa de muebles y de esclavos debía efectuarse en el mercado. Pero además estaba prescrito que a tres personas de la vecindad les fuese entregada una mo-

(29) El Ática, refiere RAMOS FOLQUÉS (pág. 417), que era una de las ocho regiones o comarcas de la Grecia central. Su extensión era pequeña y su población, en la época de Pericles, alcanzó los 250.000 habitantes, de los que unos 10.000 eran propietarios. Se hallaba dividida esta región en cuatro grandes tribus, que estaban dominadas, pese a las importantes reformas sociales introducidas, por la clase aristocrática. Clístenes, en el año 509 a.C., dividió el territorio en tres sectores: la ciudad, las costas y el interior, que subdividió en otros diez, que pobló, según dice Wilcken, con tribus diferentes, intentando con ello romper la unidad territorial y los vínculos de sangre en los que se apoyaba la influencia y el poderío de la aristocracia. Las tierras eran pobres y deficientes las cosechas. El interés del dinero oscilaba del 18 al 20 por 100. En los años malos los pequeños propietarios se llenaban de deudas que difícilmente podían saldar por lo que no era extraño, pues, que se cubrieran de las temidas piedras blancas, de las que no se liberarían hasta la llegada de Solón, que moderó el interés del dinero y revalorizó la moneda, mejorando con ello la condición de los deudores.

(30) PUGLIATTI, *op. cit.*, pág. 74.

neda como recuerdo y testimonio. Esta costumbre no era aislada. En Ainos la compraventa de inmuebles exigía entre otras formalidades la presencia de tres habitantes del mismo pueblo. En otras ciudades, estaban en vigor, sistemas de publicidad más enérgicos para la venta de fincas rústicas y urbanas.

Dignos de conocimiento fueron los sistemas de publicidad conocidos con los nombres de "prokerisis" y de "prografe". Más antiguo y menos evolucionado el primero, que consistía en anuncios hechos, por medio de bandos públicos, de la intención de vender la finca a un tercero. En un primer momento sólo se exigía el bando público, pero posteriormente se exigió que la declaración se hiciera en presencia del magistrado. La legislación de Pitaco de Milene prescribía que el anuncio se hiciera en presencia del rey.

No puede escapar a nadie la importancia y el significado que tenía la presencia del magistrado especialmente si se piensa que el anuncio del vendedor tenía que ponerse en relación con un acto de autoridad, consistente en una especie de investidura pública en favor del adquirente. Esta variante de la prokerisis se nos aparece como un sistema publicitario menos primitivo que el consistente en el bando público.

Las dos formas apuntadas permitían la oposición de los terceros sin que pudiera pensarse que la ausencia de oposición librara al adquirente de toda acción contradictoria posterior.

El segundo sistema o "prografe", vigente en Atenas, no difería sustancialmente del primero en su forma más evolucionada. Consistía en una declaración de voluntad del vendedor de su intención de vender hecha por escrito ante el magistrado, que estaba en vigor durante un plazo de sesenta días. El comprador venía obligado a pagar una tasa equivalente a la centésima parte del precio. Durante la vida de la declaración los terceros podían hacer valer sus derechos eventuales. Por medio del procedimiento descrito y del pago de la tasa el comprador adquiría válida y legítimamente.

La publicidad en el Derecho griego no se limitó a los bandos o a las declaraciones escritas dirigidas a la autoridad que eran expedientes adoptados a falta de normas que articularan más adecuados sistemas de publicidad. Todo ello debía entenderse en el sentido de que allí donde se había introducido la publicidad registral cayeran en desuso las restantes formalidades utilizadas en las ventas que representaban el Derecho más arcaico de los pueblos griegos.

Esta publicidad se afirmó y generalizó mediante la inscripción o "anágrafe" en los registros públicos y especialmente en aquellos relativos a las transmisiones inmobiliarias. En Rodas la transcripción de las ventas en el Registro era necesaria para su eficacia. En Efeso, las ventas y las divisiones

materiales se publicaban en el tablón de anuncios colocado en el templo de Diana bajo el cuidado de los sacerdotes. En Thurii el adquirente no estaba obligado a pagar el precio si no se le exhibía un certificado del conservador de títulos, del cual resultase la libertad de gravámenes.

Como se ve, el sistema de la "anágrafe" comenzó a extenderse y llegó a generalizarse, presentándose como el más completo sistema de publicidad, que permitía determinar si el vendedor transmitía legítimamente la cosa, esto es, si era suya y si estaba o no libre de cargas. De esta manera el adquirente conseguía la protección de su adquisición frente a los terceros, aunque no todavía en el sentido en que esta protección viene dispensada por los sistemas jurídicos modernos.

El instrumento técnico para la actuación de la publicidad hipotecaria está constituido por los "óroi". Los óroi aparecieron en el siglo iv. Son instituciones típicamente atenienses. Se encuentran en otras ciudades griegas como Siró, Lemno, Amorgo, Nasso, lo cual se explica por la presencia de núcleos de atenienses que disfrutaban de las instituciones de Atenas y por las frecuentes relaciones entre aquellas islas y el Ática. Eran lápidas de piedra o cipos colocados en las tierras sobre las que se constituía la garantía. Sobre estas piedras se inscribía el nombre del acreedor, el del deudor, el monto del crédito y se describía el fundo.

El uso de estas piedras aparece vinculado al principio extendido en el antiguo Derecho ático que tendía a evitar el concurso de acreedores. Cuando en el siglo v a.C. razones económicas hicieron difícil la permanencia de este principio y de otra parte resultaba penosa la transferencia de la posesión, la forma de los óroi sufrió un profundo cambio: mientras en un principio tenían valor inhibitorio, pronto adquirieron valor simbólico. La inscripción en las lápidas vino a representar la posesión; asumiendo así la forma que en el Derecho privado moderno tiene la inscripción de los derechos reales inmobiliarios. Este sistema hizo públicas las cargas de la propiedad inmueble y, en consecuencia, aumentó la seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

Ramos Folqués (31) ha estudiado detenidamente 15 mojones, todos ellos posteriores a la época de Solón. Nos dice que son piedras toscas, sin labrar, algunas de mármol. Su altura oscila entre los 0,30 y los 0,60 metros. La anchura, de 0,20 a 0,30 metros, y el espesor o grueso, de 0,05 a 0,10 metros. Por lo general sólo está escrita la mitad de su superficie. Las letras son rudimentarias y mal cortadas y suelen tener una altura de 0,015 a 0,024 metros. Clasifica los mojones en cuatro grupos, correspondiendo el primero a las hipotecas romanas; el segundo, a las hipotecas del Derecho

(31) Página 421. RAMOS FOLQUÉS, Rafael: "Los mojones del Ática o la publicidad hipotecaria en el siglo iv antes de Jesucristo", *RCDI*, julio-agosto 1949.

norteamericano o mortgages; el tercero, a la anticresis, y el cuarto, a las garantías prendarias, las inscripciones responden a un modelo. Figura la palabra óroi seguida de las palabras alusivas al inmueble gravado. Expresan además la causa u obligación asegurada. No figura el nombre del propietario del fundo gravado y sí el del acreedor, así como la responsabilidad total de la finca.

El empleo de este medio de publicidad fue desapareciendo a medida que se fue generalizando la práctica de otro mecanismo consistente en el depósito de los documentos en los archivos públicos junto con los decretos del pueblo y del Senado.

CONCLUSIÓN

La doctrina moderna, como hemos tenido ocasión de ver, ha hecho grandes esfuerzos para conocer los mecanismos de publicidad inmobiliaria utilizados por los pueblos orientales. Los estudiosos, por otro lado, han acertado finalmente a trazar una línea divisoria entre dos campos distintos: el relativo a las formas y solemnidades de los contratos jurídicos y el referente a los medios que facilitan la cognoscibilidad de los mismos. José M. García (32) ha destacado las diferencias existentes entre forma y publicidad diciendo: "La forma es una exteriorización de la voluntad que se declara a través de la palabra hablada (forma verbal) o por escrito (forma escrita). Por tanto, la forma tiene que ver con la exteriorización de la declaración de voluntad en que consiste el negocio jurídico. En cambio, la publicidad opera como exteriorización cuando ya se ha producido la forma del negocio jurídico. La forma es anterior a la publicidad. Esta es un ulterior grado de exteriorización que opera en un campo diferente. Primero es la forma del acto y luego sobre la base de una forma pública —normalmente— está la publicidad de la situación jurídica resultante del acto. La forma la efectúan las propias partes del negocio jurídico; en cambio, la publicidad se realiza a través de la exteriorización del acto en unos libros y asientos. La forma afecta a las partes, mientras que la publicidad tiene también una eficacia relevante respecto a los terceros".

Roca (33), por su lado, ha sabido recoger el sentir de la doctrina en torno al discutido problema de las relaciones entre las fórmulas y solemnidades que rodeaban a los negocios jurídicos y la publicidad en su manifestación de dispositivo de seguridad del tráfico inmueble. Contrapone

(32) GARCÍA, J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Edit. Cívitas, 1988, pág. 41.

(33) ROCA SASTRE: *Derecho inmobiliario*, t. I, págs. 86 y 87.

dos posiciones. La negativa, representada entre los extranjeros por Ferri y Coviello, quienes afirman que relacionar la publicidad inmueble con las formas solemnes es un error, al no estar inspiradas éstas en exigencias de tutela del tráfico jurídico y no buscar la certidumbre del dominio en interés de los terceros, y por el profesor Lacruz, entre nosotros, quien afirma que las formas están preordenadas en interés de las partes y que si bien es cierto que de ellas resulta una cierta garantía para los terceros, al constatar de modo indubitado la existencia del negocio jurídico, ello nada tiene que ver con la cognoscibilidad del negocio por los terceros a que da lugar su publicación. En el extremo opuesto se sitúan Bonfante y Pugliatti, quienes aseveran que si bien la publicidad pudo tener en la transmisión de la propiedad una función accesorio, con el tiempo ha adquirido un papel principal y exclusivo.

En el centro de ambas posiciones se sitúa la opinión de Gianturco, para quien los primitivos medios de publicidad eran sólo formas de notoriedad, pero no de publicidad jurídica, aunque en la notoriedad como hecho se encuentra la raíz de la publicidad como institución jurídica.

En los Derechos orientales, la forma y la publicidad fueron, a nuestro parecer, caras de la misma moneda. La solemnidad y rigidez de las formas utilizadas que obligaban a celebrar los actos jurídicos en los templos, en los mercados o en las asambleas del pueblo en presencia de magistrados, y con la asistencia de un número de testigos, proporcionaba un grado de publicidad que era el adecuado en aquellas sociedades para que se tuviera conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles. No se pensaba si se necesitaba ir más lejos en el camino de la seguridad jurídica y, sin embargo, ciertos pueblos crearon registros inmobiliarios con una perfección técnica que todavía hoy asombran a los estudiosos.

Lo cierto es, para terminar, que la publicidad inmueble es tan antigua como la misma propiedad a la que sirve. Todos los pueblos de la antigüedad, a partir de una fecha, que puede situarse alrededor del año 3000 a.C., han conocido y usado, de manera generalizada, mecanismos e instituciones dirigidas a hacer públicas las transferencias del dominio de los inmuebles. La publicidad inmueble ha existido, pues, desde siempre y su existencia no responde a capricho o ilusión de arqueólogos o historiadores, sino que es real y obedece a la voluntad generalizada de satisfacer una necesidad fuertemente sentida en todo momento por todos los pueblos tanto antiguos como modernos. Como es la de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Lo que sí es contingente, o mudable, es el objeto o fin de la publicidad que empezó regulando los derechos de veto y control de las comunidades familiares sobre los bienes de su propiedad, con la aspiración de mantener la distribución de la riqueza primitivamente efectuada, pasó después a tener una finalidad fiscal o recaudatoria para, en época moderna

y previo abandono de las formas solemnes que rodeaban la contratación y actuada a través del registro de la propiedad, activar la circulación de la riqueza y la generalización del crédito territorial. La aparición del tercero y la tutela de sus intereses es lo que diferencia al Registro moderno del antiguo, que no conoció al misterioso tercero de hoy. Sólo modernamente, y gracias a la acción de las fuerzas económicas, la publicidad de las transferencias se ha ido dirigiendo a su verdadero fin y el interés del tercero que había permanecido en la sombra ha pasado finalmente a un primer plano, aunque, como dice don Jerónimo González (34), no sea hoy el interés individual del tercero el que late en el fondo de la publicidad registral, sino como elemento de la riqueza general y del bienestar de la sociedad.

Entre las manifestaciones de la publicidad inmobiliaria que han aparecido a lo largo de la historia hay algunas que llaman la atención más que otras por la manera de presentarse o por su mayor o menor capacidad de publicidad. Así, se destacan los kudurrus de Asiría y los óroi griegos, piedras temidas por la sociedad helena por cuanto revelaban la existencia de una propiedad fuertemente endeudada e impotente para salir de esa situación, por lo que ha podido decirse que eran piedras que hablaban. Pero lo que verdaderamente llama más la atención del estudioso es la existencia misma del registro de la propiedad en dos sociedades diferentes, la egipcia y la griega. En Egipto, la organización de archivos y registros alcanzó un nivel de perfección insospechado, porque se apoyó en un mundo documental generalizado. La pasión por la escritura o grafomanía les llevó a tener una red de archivos públicos perfectamente ordenados y gestionados, entre los que ocupó un lugar destacado el registro de la propiedad, que representó la organización de la publicidad inmueble más perfecta del mundo antiguo, debida, paradójicamente, a un pueblo, como el romano, extrañamente hostil a toda idea de publicidad.

ANTONIO MORO SERRANO

Registrador de la Propiedad

(34) GONZÁLEZ, Jerónimo: *Estudios de Derecho hipotecario y de Derecho civil*, Ministerio de Justicia, 1948, t. I, pág. 32.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ SUÁREZ, Ursicino: "Los orígenes de la contratación escrita", *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, t. IV.
- AZCÁRATE, Gumersindo: *Historia de la propiedad*, Madrid, 1879.
- BALLESTEROS, M., y ALBORG, J. L.: *Historia universal*, Ed. Gredos, 5.^a ed., 1970.
- BESSON, Emmanuel: *Les livres fonciers et la Reforme Hypothecaire*, París, 1891.
- CUQ, Edouard: *Droit Babylonien*, Librairie Orientaliste, Paul Geuthner, París, 1929.
- GARCÍA G., J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Cívitas, 1988.
- D'ORS, Alvaro: *Introducción al estudio de los documentos en el Egipto romano*, Madrid, 1948.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Derecho inmobiliario registral*, Librería Bosch, 1968.
- PUGLIATTI, Salvatore: *La Trascrizione*, 1957, Milano, Dott A. Giuffré.
- RAMOS FOLQUÉS, Rafael: "Los mojones del Ática o la publicidad hipotecaria en el siglo iv antes de Jesucristo", *RCDI*, 1949.
- "El Registro de la Propiedad egipcio según la literatura papirológica registral egipcia", *RCDI*, 1961.
- ROCA SASTRE, Ramón María, 6.^a ed., Bosch, 1968.
- TELL Y LAFONT, Guillermo: *El Registro de la Propiedad en Egipto en la época romana*, Acad. Legisl. y J., Barcelona, 1914.
- VOLTERRA, Edoardo: *Diritto Romano e Diritti Orientan*, Nicola Zanichelli Editore, Bologna, 1937.
- GONZÁLEZ, Jerónimo: *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, Ministerio de Justicia, 1948.